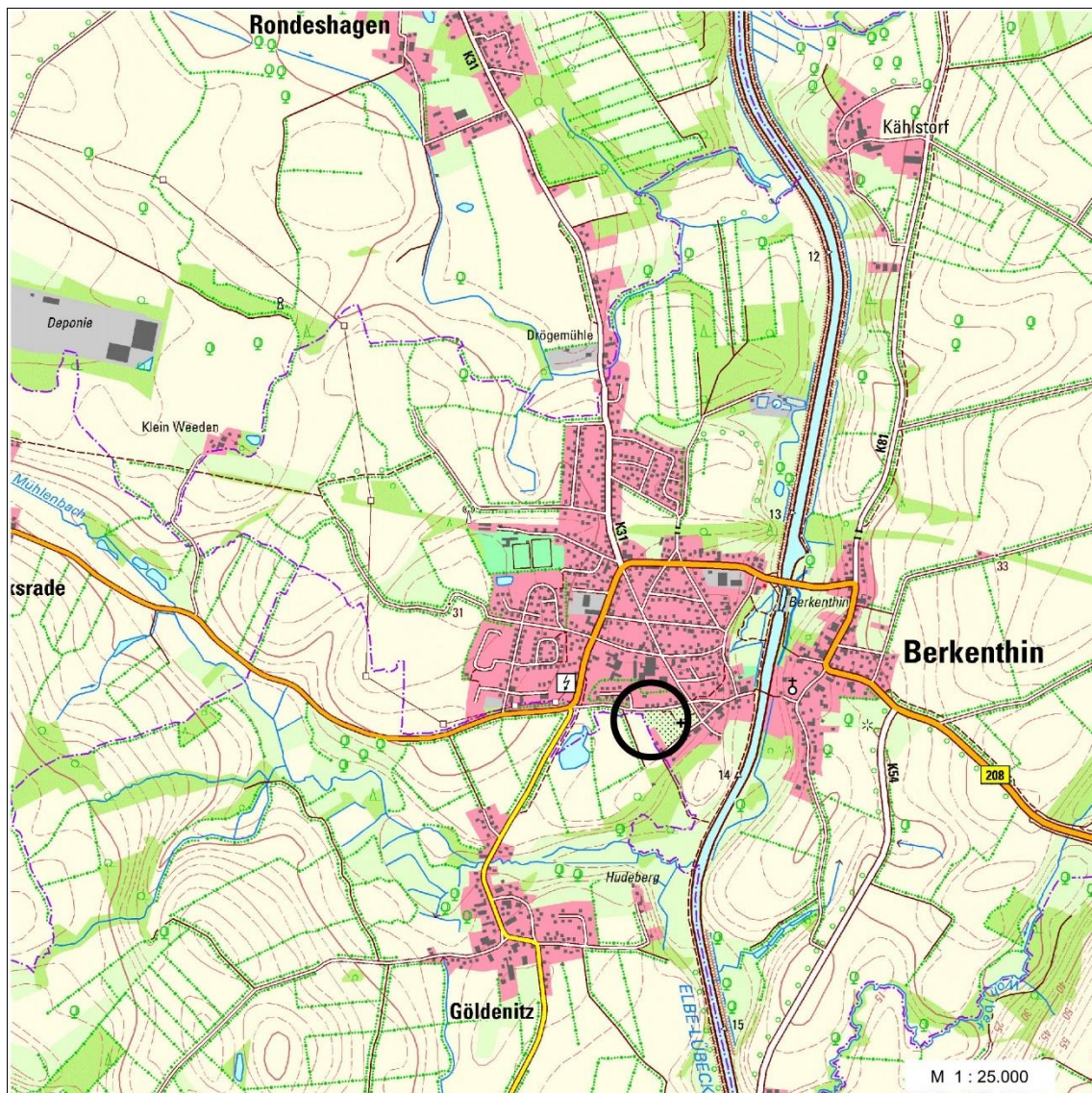




**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“**

für das Gebiet südlich der Friedenstraße, nördlich und westlich des Friedhofes Berkenthin und östlich der Straße Am Friedhof in der Gemeinde Berkenthin



Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	6
1.1	Planungsanlass.....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	8
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	9
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	9
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	10
2.3	Landschaftsrahmenplan	10
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	10
2.5	NATURA 2000-Gebiete	11
2.6	Flächennutzungsplan	11
2.7	Landschaftsplan	12
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	12
3	Bestandssituation	12
3.1	Städtebauliche Situation.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung	13
3.3	Natur und Umwelt	13
3.3.1	Vegetationsbestand	13
3.3.2	Topografie.....	17
3.3.3	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	17
3.3.4	Altlasten	18
3.3.5	Natur- und Artenschutz	18
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild/Erholung	20
3.4	Denkmalschutz	20
3.5	Eigentumsverhältnisse	20
3.6	Ver- und Entsorgung	20
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	21
3.8	Immissionsschutz.....	21
4	Planung	22

4.1	Ziele und Zweck der Planung	22
4.2	Planungs- und Standortalternativen	22
4.3	Flächenbilanz	24
4.4	Städtebauliches Konzept.....	25
4.5	Ver- und Entsorgung	27
4.5.1	Niederschlagswasser	27
4.5.2	Frisch- und Schmutzwasser	29
4.5.3	Strom, Gas, Telekommunikation	29
4.5.4	Löschwasser	29
4.5.5	Abfallbeseitigung.....	29
4.6	Natur- und Artenschutz	30
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	33
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	34
5.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	34
5.4	Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze.....	35
5.5	Nebenanlagen	35
5.6	Verkehrsflächen	35
5.7	Grünflächen	35
5.8	Flächen für die Ver- und Entsorgung.....	35
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung	36
6.2	Anzahl der erforderlichen Stellplätze	38
7	Hinweise	38
7.1	Artenschutz	38
7.2	Gehölzschutz während der Bauarbeiten.....	39
7.3	Denkmalschutz	39
7.4	Brandschutz	40
7.5	Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen	41

8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	41
9	Kosten/Finanzwirksamkeit	41
10	Beschluss	41

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“, Bestand Biotop- und Nutzungstypen“, Stand: 18.02.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“, Bauungskonzept, Stand: 14.11.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“, Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 23.08.2022
- Ingenieurbüro Höppner: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Stand: 10.08.2022
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 26.10.2022
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Ergänzung Kartierung Haselmäuse, Stand: 21.11.2023
- BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Gutachterliche Stellungnahme Rote Waldameise, Stand: 29.11.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung der Gemeinde Berkenthin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, Stand: 23.01.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Berkenthin Nord, Stand: 20.06.2022
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Baulückenkartierung Amt Berkenthin, Berkenthin Ost/Ortsteil Kählsdorf, Stand: 20.06.2022

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“ möchte die Gemeinde Berkenthin der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartieres, welches sich mit einem starken gemeinschaftlichen Bezug bewusst von einem klassischen Neubaugebiet unterscheiden soll. Die Gesamtkonzeption beruht auf den durch die Gemeindevertretung beschlossenen „Leitlinien der Gemeinde Berkenthin zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ und soll so durch geringe Grundstücksgrößen und eine klimagerechte Bauweise einen wichtigen Beitrag in der künftigen Entwicklung der Gemeinde leisten.

Hierzu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Alter Schredderplatz/Friedenstraße“ für das Gebiet südlich der Friedenstraße, nördlich und westlich des Friedhofes Berkenthin und östlich der Straße Am Friedhof in der Gemeinde Berkenthin beschlossen.

Die spätere Umsetzung des Projektes ist derzeit noch in der Abstimmung. Denkbar ist beispielsweise die Entwicklung durch eine Bauherrengemeinschaft als Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam das Projekt verwirklichen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt im zentrale in der Ortslage Berkenthin südlich der Friedenstraße, nördlich und westlich des Friedhofes Berkenthin und östlich der Straße Am Friedhof.

Er umfasst Teile der Flurstücke 29/16 und 115/2 der Flur 3 in der Gemarkung Klein Berkenthin. Der so gebildete Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Er wird begrenzt durch:

- die Friedenstraße im Norden als Bestandteil des Plangebietes,
- die Gärten der westlichen Grundstücke entlang der Straße „Am Friedhof“,
- die Friedhofsflächen im Süden und Osten.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung

einer innerörtlichen Grünfläche durch die Entwicklung eines innerörtlichen Wohngebietes in direkter Ortslage.

Die Gemeinde Berkenthin möchte so der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Das planerische Konzept sieht eine bauliche Fortführung der Bestandsiedlung vor. Die Flächen befinden sich innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches. Der Bebauungsplan wirkt somit der Inanspruchnahme des Außenbereichs entgegen. Die Planung dient somit der Fortentwicklung, der Anpassung und dem Umbau des vorhandenen Ortsteiles.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB in einem gegenüber dem Regelverfahren beschleunigten Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden. Seit Einführung des in § 13a BauGB geregelten beschleunigten Bebauungsplanverfahrens hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) den Anwendungsbereich dieses Verfahrens sowohl räumlich als auch inhaltlich eingegrenzt. § 13a BauGB ist nach der Rechtsprechung des BVerwG räumlich nur anwendbar, wenn eine Fläche überplant wird, die im Siedlungsbereich liegt. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht in den Außenbereich iSd § 35 BauGB hinein erweitert werden (BVerwGE 153, 174 Rn. 23 = NVwZ 2016, 864).

Wenn der Gesetzgeber die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Belegenheit des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich festmacht, wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status der Flächen, ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll (BVerwGE 169, 29 Rn. 24 ff. = NVwZ 2020, 1686). Schon der Begriff der Innenentwicklung greift nicht auf vorgegebene bauplanungsrechtliche Kriterien zurück, sondern knüpft an einen städtebaulichen Terminus an. Dementsprechend lösen sich auch die Maßstäbe für die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs des § 13a BauGB von den Vorgaben, die für die Frage der Vorhabenzulassung von Bedeutung sind; vielmehr ist der auf die Möglichkeit einer beschleunigten Bauleitplanung bezogene Siedlungsbereich – ungeachtet von räumlichen Überschneidungen – nach eigenständigen Kriterien festzulegen, wobei die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund stehen.

Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres. Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus. Geht es um den äußeren Umgriff der von der Bebauung geprägten Ortslage, kommen Erweiterungen bei der Fortwirkung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht (BVerwGE 169, 219 Rn. 22 ff. = NVwZ 2020, 1758), während bei der vorhandenen Bebauung – im Unterschied zur Abgrenzung des Innenbereiches – eine Einbeziehung des näheren Umfeldes zu erwägen ist.

Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel sind typischerweise Teil des Siedlungsbereiches, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.

Ohne Belang für die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs des § 13a BauGB sind die möglichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die hierauf bezogenen Prüfungen sind in § 13a I 2 Nr. 2, S. 4 und 5 BauGB normiert.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3.800 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 ist die Gemeinde Berkenthin als Ländlicher Zentralort definiert. Zudem liegt die Gemeinde innerhalb des „Ländlichen Raumes“ und dem „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“.

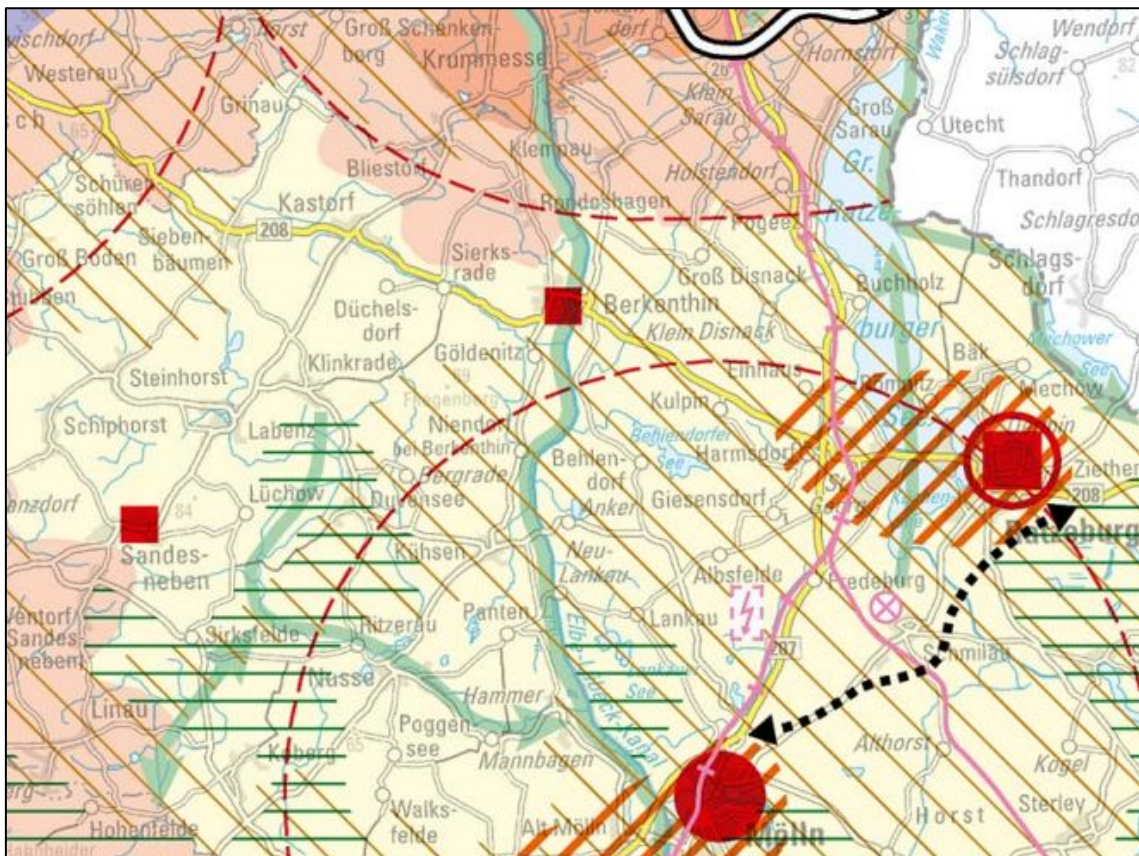


Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Gemäß Landesentwicklungsplan sind sie in dieser Funktion zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Als Zentrale Orte der untersten Stufe stellen die ländlichen Zentralorte den Grundbedarf, das heißt den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sicher. Dieser wird beispielsweise gedeckt durch ärztliche Versorgung im Bereich der Allgemeinmedizin, Zweigstellen von Geldinstituten, Handwerks- oder private Dienstleistungsbetriebe.

Der Landesentwicklungsplan definiert als Grundsatz, dass für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden sollen und der Wohnungsbestand angepasst und zeitgemäß weiterentwickelt werden soll. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen soll Rechnung getragen werden. Hierbei sind insbesondere die Zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Diese werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können etwa neun Wohneinheiten als Reihenhausbebauung in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Berkenthin entwickelt werden, so dass die Vorgaben der Landesplanungsbehörde zur Wohnungsbauentwicklung eingehalten werden.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Der Regionalplan übernimmt weitestgehend die im Landesentwicklungsplan definierten Ziele und Grundsätze. Die Gemeinde Berkenthin liegt als Ländlicher Zentralort innerhalb des ländlichen Raumes mit der überlagernden Darstellung als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 grenzt das Plangebiet an ein Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Südlich des Friedhofes schließt die Biotopverbundachse „Stecknitztal zwischen Berkenthin und Hammer“ an.

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Weiter östlich in ca. 2,0 km Entfernung befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet (EGV) DE 2328-491 Waldgebiete in Lauenburg.

Das genannte Gebiet ist ebenfalls Bestandteil des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) DE 2230-304 Wälder westlich des Ratzeburger Sees.

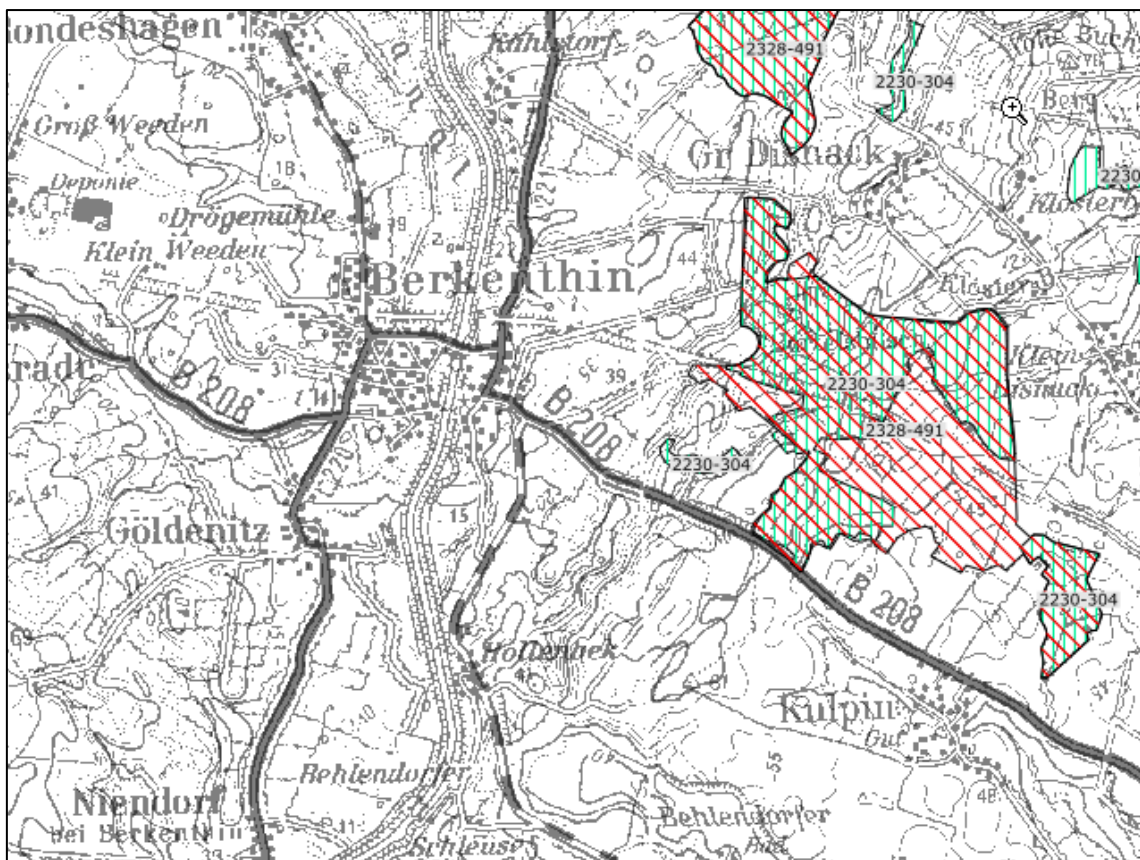


Abb. 2: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete (Quelle: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume)

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkenthin stellt das Plangebiet derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Ergänzend sind die umgebenden Knicks als gesetzlich geschützte Biotope gekennzeichnet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.7 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Grünfläche mit seinen umgebenden Knicks dar.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne.

Außerhalb des Plangebietes

Westlich an das Plangebiet angrenzend schließt der Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet südlich der Friedenstraße, westlich des Friedhofs, nördlich einer Waldfläche und östlich landwirtschaftlicher Flächen mit Rechtskraft vom 01.03.2020 an. Dieser Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für das derzeit in Umsetzung befindliche Wohngebiet „Am Friedhof“ dar. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,22 bzw. 0,3 in offener Bauweise als Einzelhausbebauung. Im westlichen Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,5 m und einer Dachneigung von >16° festgesetzt. Angrenzend an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 8,5 m und einer Dachneigung von 28° bis 45° festgesetzt.

Entlang der gemeinsamen Plangebietsgrenze ist der im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 befindliche Teil des Bestandsknicks entsprechend mit einem 3,0 m breiten Knickschutzstreifen und einer ergänzenden privaten Heckenpflanzung festgesetzt.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Das am südlichen Siedlungsrand von Berkenthin gelegene Plangebiet umfasst derzeit eine Ruderalfläche mit einem aufgeschütteten Erdwall. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und von Knicks im Norden sowie im Westen des Plangebietes umgrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich der teilversiegelte Parkplatz des südlich angrenzenden Friedhofes.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich zumeist Wohnnutzung. Westlich des Plangebietes entsteht derzeit das Neubaugebiet „Am Friedhof“.

Baulich ist das Plangebiet und dessen Umfeld zu großen Teilen durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit (steilem) Satteldach geprägt. Direkt gegenüber des Plangebietes befindet sich eine Kfz-Werkstatt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich an die Friedenstraße angeschlossen. Bereits heute besteht eine Zufahrtsmöglichkeit durch den nördlichen Bestandsknick entlang der Friedenstraße. Die Fahrbahnbreite ist mit 4,2 m für einen Zweirichtungsverkehr verhältnismäßig schmal bemessen. Gleichwohl ist der Straßenabschnitt durch die gerade Streckenführung gut einsehbar, so dass hier keine erheblichen verkehrlichen Probleme wahrnehmbar sind. In westliche Richtung wird die Friedenstraße als Einbahnstraße geführt und schließt hier an die Bundesstraße 208 (B 208) an.

Fuß- und Radwege

Entlang der Friedenstraße besteht derzeit nur auf der nördlichen Straßenseite ein einseitiger Fußweg mit einer wassergebundener Wegedecke. Ein eigenständiges Radwegenetz besteht nicht.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestelle „Berkenthin, Schule“ befindet sich ca. 250m nördlich des Plangebietes an der Berliner Straße. Die Haltestelle wird von den Buslinien 8722, 8727, 8741, 8742, 8871, 8872, 8773 und 8774 bedient.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit nicht baulich genutzt und weist demnach keine eigenen Stellplätze auf. Östlich angrenzend befindet sich der Besucherstellplatz des Friedhofes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen für den eigentlichen Plangeltungsbereich und dessen Randbereiche („Untersuchungsgebiet“). Diese Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen und Strukturen.

Methodik / Vorgehensweise

Die Biotoptypenkartierung wurde Ende September 2021 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Bestand Biotop- und Nutzungstypenkartierung“¹ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Die Knicks im

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz/Friedenstraße", Bestand Biotop- und Nutzungstypen", Stand: 18.02.2022.

Untersuchungsgebiet wurden zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet (Tabelle 1: Ökologische Knickbewertung).

Bestand

Das am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Berkenthin gelegene Plangebiet umfasst eine Ruderalfläche mit einem aufgeschütteten Erdwall. Die Fläche mit Ruderalbewuchs wird derzeit nicht genutzt und von einem Knick im Norden sowie einem im Westen des Plangebietes umgrenzt. Östlich des Plangebietes ist ein teilversiegelter Parkplatz und südlich ein Friedhof vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich zumeist Wohnnutzungen. Westlich angrenzend entsteht derzeit das Neubaugebiet „Am Friedhof“.

Gehölzbestände

Im Plangeltungsbereich gibt es zwei Knicks in den Randbereichen der zentralen Ruderalfläche. Beide Knicks sind durch Sträucher und Bäume geprägt, werden regelmäßig geknickt und können so als **typische Knicks (HWy)** bezeichnet werden. Während der Knick Nr. 1 das Plangebiet von der nördlich vorhandenen Friedenstraße abgrenzt, befindet sich der Knick Nr. 2 an der westlichen Grenze zum nahe gelegenen Neubaugebiet. Der nördliche Knick weist eine Knicklücke auf, die als Durchgang zum Plangebiet dient. Der Wall ist zumeist stabil und die Gehölze dicht und zweireihig angeordnet, im Gegensatz zum Knick Nr. 2, dessen Gehölze eher einreihig und teilweise lückig ausgeprägt sind. Beide Knicks weisen nur eine geringe Artenvielfalt aus überwiegend Sträuchern auf. Dabei besteht Knick Nr. 1 überwiegend aus Hainbuche, Spindelstrauch, Berg-Ahorn und Himbeere und Knick Nr. 2 aus Hasel, Weiden und Brombeeren. Beide Knicks beinhalten je einen Überhälter. Bei den beiden Überhältern handelt es sich um ältere Stiel-Eichen, beide mit Stammdurchmesser von ca. 0,6 m.

Sowohl im Plangebiet als auch auf dem angrenzenden Parkplatz befinden sich insgesamt fünf Einzelbäume, bestehend aus Spitz-Ahorn und Winter-Linden.

Ruderales Staudenfluren

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen die ruderalen Staudenfluren ein. Dabei unterscheiden sich die Artensammensetzungen kleinteilig und inselartig im Plangebiet. In der weiteren Umgebung sind die Flächenabgrenzungen der Biotoptypen eindeutiger. Je nach Artensammensetzung werden die ruderalen Staudenfluren unterschieden nach:

- Nitrophytenfluren (RHn)
- Ruderales Staudenfluren frischer Standorte (RHm)
- Ruderales Staudenfluren trockener Standorte (RHt)

Bereiche, die von Brennesseln (*Urtica dioica*) dominiert werden, sind im Untersuchungsgebiet als Nitrophytenflur (RHn) gekennzeichnet. Bereichsweise bilden die Brennesseln auch einen Übergang zu den ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm). Diese Bereiche sind neben den kleineren Brennesselbeständen insbesondere geprägt durch folgende Arten: Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Stumpfblättriger Ampfer

(*Rumex obtusifolius*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Floh-Knöterich (*Persicaria maculosa*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*). In den nördlichen und südlichen Randbereichen der ruderalen Staudenfluren sind Arten vorhanden, die vergleichsweise trockenere Standorte bevorzugen, wie z.B. Kleinblütiges Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Hasen-Klee (*Trifolium arvense*), Breitwegerich (*Plantago major*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine **sonstige Lagerfläche (SLy)** mit Baumaterialien. Weiterhin befindet sich ein Erdwall als **Aufschüttung (XAs)** mit ruderalem Bewuchs im östlichen Randbereich des Plangebietes.

Das eigentliche Baugebiet liegt südlich der **vollversiegelten Straßenverkehrsfläche (SVs)** der Friedenstraße und westlich des mit Grand und Schotter **teilversiegelten Parkplatzes/Straßenverkehrsfläche (SVt)**. Während nördlich der Friedenstraße nur ein Fuß- und Radweg die angrenzenden Wohngrundstücke abgrenzt, befindet sich südlich der Friedenstraße ein **Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)** im Übergang zum angrenzenden Knick. Das Straßenbegleitgrün ist rasenartig und artenarm ausgeprägt mit Arten, wie Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Bereichsweise sind auch hier Brennnesselbestände vorhanden.

Nördlich der Friedenstraße befinden sich Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung, die zum Biotoptyp **Einzel-/Doppel- und Reihenhausbauung (SBe)** gehören sowie eine Werkstatt. Die Werkstatt wird aufgrund der Nutzung dem Biotoptyp einer **Gewerfläche (Slg)** zugeordnet, ein Gewerbegebiet befindet sich hier jedoch nicht. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein **Neubaugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern (SBe(n))**.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes grenzt eine Lebensbaumhecke als **urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)** den darauffolgenden Friedhof ab. Der Friedhof besteht sowohl aus zahlreichen Koniferen als auch älteren Einzelbäumen und wird somit dem Biotoptypen **struktureicher Friedhof mit Altbaumbestand (SPf)** zugeordnet.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,

- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Knicks der Wertstufe II ▪ Einzelbäume ▪ ruderale Staudenflur trockener Standorte ▪ ruderale Staudenflur frischer Standorte (auch auf Aufschüttung) 	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nitrophytenflur ▪ Strukturreicher Friedhof mit Altbaumbestand ▪ Straßenbegleitgrün ohne Gehölze 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten ▪ Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit Gärten 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollversiegelte Straßenverkehrsfläche ▪ Teilversiegelte Straßenverkehrsfläche/Parkplatz ▪ Sonstige Lagerfläche 	

Tab. 1: Ökologische Knickbewertung

		Bezeichnung	Knicknummer	
			1	2
A Grundwertung			HWb	HWy
Aufbau	ebenerdig	1		
	degradierter Wall	2		2
	stabiler Wall	3	3	
Gehölz-anordnung	einreihig	1		1
	zweireihig	2	2	
	mehreihig/flächig	3		
Gehölz-bestand	spärlich	1		
	lückig	2		2
	dicht	3	3	
Besonderheiten	Besondere Grenzlinie	1-3		
	Beherrschende Höhenlage	1		
	Besondere ökologische Funktion	1		
	Besondere Windschutzfunktion	0-3		
	Überhälter	1	1	1
	Sonderformen	1		
	Besondere Arten	1-2		
Zwischensumme A:			9	6

B Wertung Knicktyp

Artenvielfalt	eine Gehölzart vorherrschend	1		
	wenige Gehölzarten vorherrschend	2	2	2
	bunte Knicks	3		
Endsumme (Produkt A x B)			18	12

C Klassifizierung

≥20 Punkte = Klasse I		
12 - 19 Punkte = Klasse II	II	II
3 - 11 Punkte = Klasse III		

Schema in Anlehnung an d. ökologischen Knickbewertungsrahmen / Landesamt f. Naturschutz u. Landschaftspflege S-H (1978)

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist verhältnismäßig eben und steigt lediglich in geringem Maße in westliche Richtung von ca. 18,50 m ü.NHN auf ca. 19,00 m ü.NHN an.

3.3.3 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit - mit Ausnahme der Fahrbahnfläche der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Friedenstraße - gesamt unversiegelt. Die Fahrbahn der Friedenstraße ist vollversiegelt. Der nördliche Fußweg (außerhalb des Plangebietes) ist mit einer wassergebunden Wegedecke versehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Untersuchung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse². Im Detail sei auf die Untersuchung verwiesen.

Es wurden von charakteristischen Bodenproben Siebanalysen durchgeführt. Anhand der Körnungslinien wurden die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte k_f -Werte, rechnerisch ermittelt oder aus Erfahrungswerten angegeben.

Die ermittelten Werte sind entsprechend DWA-A 138 mit einem Korrekturfaktor von $\alpha_{B,1} = 0,2$ (Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes anhand der Körnungslinie) zu multiplizieren. Böden mit einem kleineren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f \leq 10^{-6}$ m/s sind zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Die gering bis schwach schluffigen Sande innerhalb des Plangebietes sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Lediglich in Teilbereichen in denen schluffige Lagen innerhalb der Sande vorhanden sind, ist die vertikale Wasserdurchlässigkeit teilweise stark reduziert.

Gemäß Bodengutachten kommen für die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser Versickerungsanlagen wie Mulden, Rohrrigolen, Sickerkästen oder Versickerungsschächte in Frage. Im Rahmen der späteren Ausbauplanung wird eine Untersuchung im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen empfohlen, so dass evtl. ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte, in den oberen Sanden nachgewiesen werden können.

3.3.4 Altlasten

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Bedeutende potenzielle Tierlebensräume sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 in erster Linie durch die Knicks und Bäume (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus) vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes unterliegen die Knicks entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Gemäß den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Bearbeitung zum Artenschutz für die Fauna im Bereich von Bebauungsplänen erforderlich. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

² Ingenieurbüro Höppner: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Stand: 10.08.2022

maßgeblich. Hierzu wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Artenschutzprüfung³ erarbeitet. Ergänzend erfolgte eine Kartierung potenzieller Haselmausbestände⁴.

Für den Planungsraum wird ein Vorkommen von Brutvögeln der Gehölze in den randlichen Strukturen, Brutvögeln der Staudenfluren in der Brache sowie Fledermäusen mit Jagdhabitat und Flugrouten angenommen. Da in Knicks Haselmäuse grundsätzlich nicht auszuschließen sind, erfolgte eine ergänzende Kartierung, welche im Ergebnis einen Negativnachweis darlegt. Für Offenlandarten wie die Feldlerche ist die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe und Eingrenzung durch vorhandene Meidestrukturen (Knicks, Gehölze, im nördlichen Bereich Siedlungsstrukturen und Straße) nicht geeignet. Weitere Vogelarten sind als potenzielle Nahrungsgäste anzunehmen. Geeignete Laichgewässer für Amphibien sind im Geltungsbereich oder im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Die Knicks können Landlebensraum von Arten sein, die Laichgewässer z.B. im Westen nutzen. Unter den Reptilien ist das Vorkommen von Waldeidechse und Blindschleiche in den dichter Randstrukturen und organischen Ablagerungen möglich. Für die Zauneidechse sind keine sandig offenen Flächen mit ausreichender Sonneneinstrahlung vorhanden.

Heuschreckenarten der Sträucher können in den Knicks vorkommen. Die Brachfläche selbst ist für Arten der Gras- und Brennesselfluren als Lebensraum geeignet. Auch die Weinbergschnecke ist in der Brache, v.a. an den Knicks, anzunehmen. Da im Planungsraum keine ausgesprochen trockenen Bedingungen, blütenreiche Vegetation oder alte Totholzstrukturen erkennbar sind, werden keine geschützten oder gefährdeten Arten erwartet.

Indirekter Wirkraum/Umgebung

Brutvögel des Offenlandes sind in der Umgebung im Westen bedingt im Grünland zu erwarten. Ebenfalls angrenzend ist mit Brutvögeln der Gehölze in Knicks und im direkten Umfeld mit Arten der Siedlungsbereiche zu rechnen. Für den südlichen Friedhof sind Gehölzbrüter möglich, im Osten sind auch größere Bäume häufiger und könnten für Bunt- und Grünspecht oder Eulen geeignet sein. Hier sind Quartiere und Nahrungsflächen für die Fledermäuse möglich. Für national geschützte Amphibien wie Erdkröte und Grasfrosch (Landlebensraum) werden Vorkommen z.B. in Gärten oder weniger genutzten angrenzenden Flächen angenommen. Ein potenzielles Laichgewässer liegt im Westen außerhalb des Wirkraumes.

Bewertung

- Artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen (Knicks) im Wirkraum für europäisch geschützte Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und national geschützte Amphibien, Reptilien und Weinbergschnecke sowie weitere Kleinsäuger vorhanden,

³ BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 26.10.2022

⁴ BBS Umwelt GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Schredderplatz/ Friedenstraße“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Ergänzung Kartierung Haselmäuse

- Durch Kartierung konnte das Vorhandensein von Haselmäusen ausgeschlossen werden,
- In der Umgebung vergleichbare Arten zu erwarten, günstigere Habitatbedingungen für Gehölzarten im Osten und für Offenlandarten im Westen.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Durch die bestehenden Knicks entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet derzeit nur in geringem Maße von außen sichtbar und erlebbar. Lediglich von östlicher Seite ist durch den Friedhofsstellplatz eine direkte Einsehbarkeit gegeben. Umgebend ist das Plangebiet durch die bestehende Einzelhausbebauung geprägt. Eine Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

3.4 Denkmalschutz

Im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Friedhofskapelle“. Der Denkmalstatus des Friedhofes selbst befindet sich derzeit noch in der Prüfung. Denkmalpflegerische Belange werden somit von der Planung berührt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Berkenthin.

3.6 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Kastorf.

Schmutzwasser

Die Gemeinde Berkenthin hat die Aufgabe der Abwasserbeseitigung auf den Zweckverband Abwasser Stecknitz übertragen.

Strom- und Gasversorgung/Kabelgebundene Medien

Die Stromversorgung der Gemeinde über das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Die Gasversorgung in der Gemeinde erfolgt durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH.

Die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH betreibt die Breitbandversorgung in der Gemeinde Berkenthin.

Der Anschluss an die weiteren kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Bestandsnutzung wird das Niederschlagswasser derzeit gesamt versickert. Ein Anschluss an die umgebenden Leitungen sowie technische Versickerungseinrichtungen bestehen nicht.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH).

3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich unterschiedliche soziale Infrastruktureinrichtungen. Hierzu zählt insbesondere der nördliche angrenzende Kindergarten der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde und die ebenfalls nördlich angrenzende Grund- und Gemeinschaftsschule „Stecknitz-Schule“.

In ca. 250 m Entfernung befindet sich die DRK- Seniorenpension Louise von Schrader, welche neben der eigentlichen Pflegeeinrichtung unterschiedlicher ergänzende Leistungen für ältere Menschen anbietet.

3.8 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallIV) fallen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Friedenstraße dient derzeit der Erschließung der angrenzenden (Wohn-)Bebauung und weist eine sehr geringe Verkehrsstärke auf. Demgemäß ist keine Belastung durch Verkehrslärm im Bestand abzuleiten.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 möchte die Gemeinde Berkenthin der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde aktiv begegnen und in direkter Ortslage die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes schaffen.

Der Standort nördlich des Friedhofes wurde bislang als Schredderplatz der Gemeinde genutzt und ist in dieser Form nicht weiter erforderlich. Eine Ausweitung des Friedhofes sowie des östlich angrenzenden Friedhofsstellplatzes ist auch langfristig nicht geplant, so dass diese innerörtliche Fläche nunmehr einer neuen Nutzung offen steht.

Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartieres, welches sich mit einem starken gemeinschaftlichen Bezug bewusst von einem klassischen Neubaugebiet unterscheiden soll. Das Quartier soll durch geringe Grundstücksgrößen und eine klimagerechte Bauweise einen wichtigen Beitrag in der künftigen Entwicklung der Gemeinde leisten.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Nach Anlage 1 Nr. 2.d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Zuge des Umweltberichts zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (Alternativenprüfung). Begleitend ist nach § 14g Abs. 2 Nr. 8 UVPG eine Kurzdarstellung der Gründe für die Auswahl der geprüften Alternativen hinzuzufügen.

Die übergeordnete Prüfung der Standortwahl erfolgt hierbei zumeist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan

bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof darstellt.

Gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Trotz des möglichen Verzichtes auf die Umweltprüfung im Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB ist eine Betrachtung der Planungs- und Standortalternativen sinnvoll und erforderlich.

Standortalternativen

Für die Betrachtung der Standortalternativen wird u.a. die parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Baulückenkartierung des Amtes Berkenthin⁵ mit Stand vom 20.06.2022 herangezogen.

Das Amt Berkenthin hat für seine Gemeinden in 2015 ein sogenanntes Baulückenkataster erstellen lassen. Dieses wurde mit Blick auf die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und der Neuaufstellung des Regionalplanes 2021/2022 für alle 11 Gemeinden des Amtes überprüft und fortgeschrieben. Hierzu wurden u.a. vorhandene Flächen und Baulücken in den einzelnen Gemeinden betrachtet und ausgewertet.

Grundlage für das vorliegende Baulückenkataster sind u.a. die rechtskräftigen Flächennutzungspläne, rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Ergänzend werden Baulücken, welche voraussichtlich nach § 34 BauGB zur Bebauung geeignet wären, aufgenommen.

Im Gegenzug wurden beispielsweise die einschränkenden Auswirkungen aktiver Landwirtschaftsbetriebe, zwischenzeitlich bebaute Grundstücke und ausgewiesene Grün- und Maßnahmenflächen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet.

Grundlegend ist hierbei jedoch auch zu beachten, dass auch unbebaute Grundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder im Innenbereich bestehen, welche sich jedoch in privatem Eigentum befinden und deren Bebauung seit vielen Jahren nicht möglich ist. Diese Flächen stehen auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Aufgenommen sind freie Grundstücke, die innerhalb von Bebauungsplangrenzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen und somit ohne ein Bauleitplanverfahren bebaut werden könnten sowie Grundstücke und Grundstücksteile, die innerhalb von Bebauungsplangrenzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, aber durch eine erkennbare Nutzung oder äußere Einflüsse belegt sind. Hier sind erkennbare Realisierungshemmnisse vorhanden, die eine

⁵ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Amt Berkenthin, Kreis Herzogtum Lauenburg, Baulückenkartierung der Gemeinden, Stand: 20.06.2022

Bebauung erschweren. Eine Bebauung ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, sondern nur eher unwahrscheinlich. Zudem wurden freie Grundstücke und Grundstücks-teile, die aufgrund ihrer meist rückwärtigen Lage, einer ordnenden Planung bedürfen, betrachtet.

Ergänzend sind Bauflächendarstellungen, wie Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen oder Gewerbebauflächen der Flächennutzungspläne dargestellt.

Im Gegenzug sind potenzielle Bauflächen, die z.B. durch die Tierhaltung der Landwirtschaftsbetriebe von Geruchsimmissionen betroffen sind von einer Bebauung ausgeschlossen. Diese Beeinträchtigung ist ab einem bestimmten Maße für Wohnnutzungen nicht verträglich. Erst nach Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, einer Reduzierung der Tierhaltung oder ähnlicher mildernden Maßnahmen kann eine Wohnbebauung dieser Flächen in Betracht gezogen werden.

Im Ergebnis der Kartierung stehen der Gemeinde Berkenthin derzeit nur wenige freie Baulücken zur Verfügung. Dies sind zumeist in privatem Besitz, so dass die Gemeinde keine direkten Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Fläche für eine wohnbauliche Nutzung gut geeignet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die ehemalige Nutzung als Schredderplatz nicht weiter besteht und somit die Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zur Verfügung steht. Die Entwicklung der bestehenden Flächenreserven aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes würde einen weitaus umfangreicheren Eingriff in den Außenbereich darstellen und somit (im Verhältnis zur Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25) einen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild darstellen.

Aus städtebaulicher, umwelt- und landschaftsplanerischer Sicht ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 25 daher am geeignetsten für die geplante Entwicklung eines verdichteten Wohngebietes.

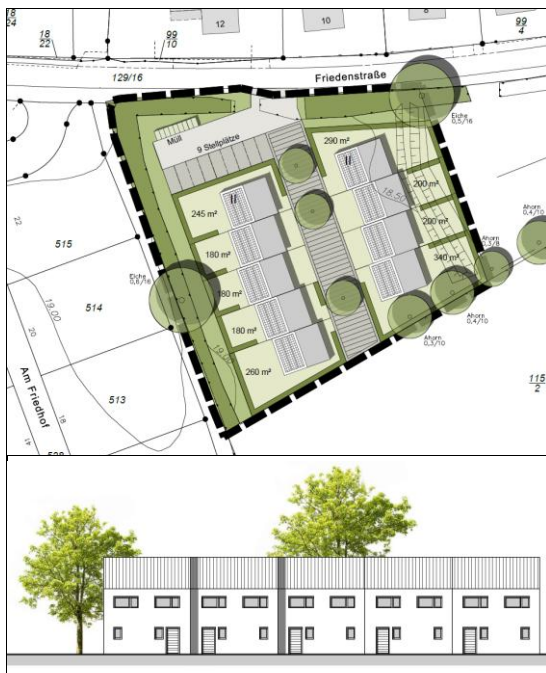
4.3 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	3.765 m ²
Reines Wohngebiet (WR)		2.653 m ²
Verkehrsfläche		231 m ²
Öffentliche Grünflächen		866 m ²
Fläche für die Ver- und Entsorgung		15 m ²

4.4 Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines kompakten Wohnquartieres mit einer zentralen Gemeinschaftsfläche als innere Erschließung vor. Grundlegendes Ziel ist es, den motorisierten Verkehr am Quartierseingang in Form eines Gemeinschaftsstellplatz anzuordnen und die weitere Anbindung als rein fußläufige Erschließung zu planen.

Diese innere Erschließung erfolgt bewusst als Gemeinschaftsplatzfläche, welche neben der Erschließungsfunktion auch dem Aufenthalt und möglichen Gemeinschaftsaktivitäten dienen soll.



Variante A: Reihenhauszeile



Variante B: Gartenhofhäuser

Die Bebauungsstruktur wurde zunächst in unterschiedlichen Varianten untersucht. Grundlegend soll eine kompakte geschlossene Bebauung entstehen. Während Variante A die Bebauung in Form von zwei Reihenhauszeilen plant, sieht Variante B aneinandergereihte Gartenhofhäuser vor. Die Reihenhäuser weisen hierbei zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach auf. Denkbar sind zudem Flach- oder flachgeneigte Dächer. Variante B sieht Gartenhofhäuser in L-Form mit einem zweigeschossigen und einem eingeschossigen Schenkel vor. Auch hier wären Sattel-, Flach oder flachgeneigte Dachformen möglich.

Beide Varianten sehen den Erhalt der umgebenden Knicks und Bäume vor. Die Knicks sollen hierbei weiterhin in öffentlichem Eigentum verbleiben. Zur Sicherung einer verkehrssicheren Ein- und Ausfahrt aus bzw. in das Plangebiet wird der bestehende Knickdurchlass verbreitert.

In Abgleich mit der Zielsetzung der geplanten Entwicklung hat sich die Gemeindevertretung für die Weiterverfolgung der Variante A Reihenhauszeile als Grundlage des Bebauungsplanes entschieden.

Im Rahmen der weiteren Konzeptentwicklung wurden zudem Überlegungen zu den möglichen Gebäudehöhen diskutiert. Hierbei wurde eine bauliche Erhöhung der südlichen Kopfbauten um eine Staffelgeschoss aufgenommen. Durch diese Option besteht die Möglichkeit, weitere unterschiedliche Wohnformen z.B. für junge Familien zu schaffen.



Abb. 3: Bauungskonzept, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH, Stand: 14.11.2024

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde ist es, ein klimagerechtes und gleichzeitig kostenbewusstes Quartier in zentraler Lage zu schaffen. Diese Zielsetzung wurde nicht zuletzt auch durch die durch die Gemeindevertretung beschlossenen „Leitlinien der Gemeinde Berkenthin zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in der Bauleitplanung“ definiert und als Vorgabe für künftige Bauleitplanung definiert. Dies sieht beispielsweise auch Mindeststandards in der baulichen Umsetzung als Effizienzhaus-Stufe 40 („KfW 40“) sowie einer Holzständerbauweise. Diese Maßnahmen sind in der späteren Vermarktung abzufragen.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Niederschlagswasser

Entwässerungskonzept

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagswassers. Hierzu ist unter anderem durch Anwendung der wasserrechtlichen Anforderungen für den Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (Erlass des Landes Schleswig-Holstein vom 18.10.2019) eine Wasserbilanz aufzustellen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können. Bei Neubaugebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Anwendung des Erlasses wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellung erfolgte die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes⁶.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Höppner vom 10.08.2022 stehen unterhalb des Oberbodens bis zur Erkundungstiefe von 5,0 m überwiegend gering bis schwach schluffige Sande an. Nur in Teilbereichen (UP 2) wurden zusätzlich schluffige Lagen innerhalb der Sande festgestellt, welche die vertikale Versickerungsfähigkeit in diesem Bereich einschränkt. Die Mächtigkeit des Oberbodens beträgt 0,40 - 0,50 m. Grundwasserstände konnten im Verlauf der Erkundung in keinem der Bohrlöcher festgestellt werden.

Aufgrund der angegebenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nach Beyer von $8,1 \times 10^{-5}$ m/s bis $6,6 \times 10^{-5}$ m/s ist eine Versickerung nach Arbeitsblatt DWA - A 138 möglich, in dem Bereich des UP 2 ist diese jedoch stark reduziert (vgl. geotechnische Stellungnahme).

Gemäß der §§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächlichen Wasserabflusses zu vermeiden bzw. ist für eine Rückhaltung des überschüssigen Wassers in der Fläche der Entstehung zu sorgen. Außerdem soll gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ (A-RW 1) der potenziell natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und möglichst wenig durch die Bebauung beeinträchtigt werden.

Das Konzept sieht vor das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken gesammelt und über eine Rigole versickert werden. Aufgrund der oben beschriebenen

⁶ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Berkenthin, Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz/Friedenstraße", Entwässerungskonzept Niederschlagswasser und Schmutzwasser, Stand: 23.08.2022

Bodenkennwerte und des begrenzten Raumes wird die Versickerung über ein Rigolensystem empfohlen. Vor der Installation sollte sichergestellt werden, dass unterhalb der Versickerungsanlage keine Schlufflagen vorhanden sind. Das Rigolensystem ist im nordnordwestlichen Bereich des Plangebiets geplant. Auf Grund der begrenzten Platzverhältnisse wird das Rigolensystem unterhalb der Stellplatzfläche angeordnet.

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrs-, Parkplatz- und Gemeinschaftsflächen wird mit Straßenabläufen in Entwässerungsleitungen geleitet, die das Wasser ebenfalls in das Rigolensystem leiten. Als Schutzmaßnahme muss vor dem Rigolensystem ein Absetzschacht angeordnet werden. Grobstoffe usw. könnten sonst über den Oberflächenabfluss in das Rigolensystem gelangen und zum Ausfall führen.

Teilweise könnte das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Da die Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 überschritten werden kann, würde das eine Fläche von 20 % der Grundstücksflächen bedeuten, auf der Wasser versickern könnte. Für die Entwässerungskonzeption des Bebauungsplanes wird im Sinne der „worst-case“-Betrachtung davon ausgegangen, dass alle Grundstücke komplett an das Rigolensystem angeschlossen werden. Ebenfalls werden die Verkehrs-, Parkplatz- und Gemeinschaftsflächen für die „worst-case“ Betrachtung als asphaltierte Flächen angesetzt. Das Rigolensystem verfügt daher über ein Volumen von ca. 115 m³.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird im Freigefälle an die vorhandene SW-Leitung am Schacht Nr. 15088 in der Straße „Friedensstraße“ angeschlossen. Von hier läuft das Schmutzwasser zur nächsten Pumpstation.

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Aufgrund des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengенbewirtschaftung“ bezüglich der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. Dazu ist der Wasserhaushalt des potenziell natürlichen Zustands mit dem Wasserhaushalt des bebauten Gebiets zu vergleichen.

Im letzten Berechnungsschritt wird die Wasserhaushaltsbilanz der Planung im Vergleich zum Referenzzustand aufgestellt.

Bei den Berechnungen wurde der ungünstigste Fall angenommen, dass auf jedem Grundstück die maximal zulässigen Flächen bebaut und diese in einem relativ hohen Maß versiegelt werden. Durch weitere Maßnahmen der jeweiligen Grundstücksbesitzer, wie die Verwendung von durchlässigem Pflaster (z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit offenen Fugen), die Pflanzung von Bäumen, die Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen kann die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts durch die Baumaßnahmen weiter minimiert werden.

Im Ergebnis weist die Wasserhaushaltsbilanz

1. eine deutliche Verringerung des Oberflächenabflusses von 3,0 % auf 1,1 % und
2. eine deutliche Erhöhung der Versickerung von 28,3 % auf 63,8 % und eine deutliche Verringerung der Verdunstung von 68,7 % auf 35,1 % (vgl. Abb. 4) auf.

Aufgrund der prozentualen Veränderung der einzelnen Werte um mehr als 15 % im Vergleich zum Referenzzustand ist der Wasserhaushalt durch die geplante Bebauung „extrem geschädigt“. Die Versickerung erhöht sich um 35,5 % und die Verdunstung verringert sich um 33,6 %. Der Oberflächenabfluss verringert sich um 1,9 %.

Damit kann das Hauptziel, den durch die Bebauung erhöhten Oberflächenabfluss zu begrenzen, eingehalten werden. Aufgrund des „extrem geschädigten“ Wasserhaushalts müssten im Falle einer Einleitung in ein Gewässer lokale und regionale Nachweise durchgeführt werden. Da das Niederschlagswasser aus diesem Neubaugebiet jedoch nicht in einen Vorflutgewässer eingeleitet wird, sondern ausschließlich versickert, entfallen die erforderlichen lokalen bzw. regionalen Nachweise und es wird „lediglich“ festgestellt, wie sich der Wasserhaushalt verändert.

4.5.2 Frisch- und Schmutzwasser

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Kastorf. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abwasser Stecknitz.

Der Anschluss an das bestehende Netz ist im Bereich der geplanten Zufahrt an die Friedenstraße geplant.

4.5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG, die Gasversorgung durch die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH. Die Vereinigte Stadtwerke Media GmbH betreibt die Breitbandversorgung in der Gemeinde Berkenthin.

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienetze erfolgt durch private Anbieter.

4.5.4 Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4.5.5 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ und die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft

Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbe-
reichen als privaten Haushaltungen“.

Das Konzept sieht vor, dass die Müllentsorgung direkt über die angrenzende Frieden-
straße erfolgt. Ein Befahren der gemeinschaftlichen Stellplatzfläche durch die Müllfahr-
zeuge ist hingegen nicht geplant, so dass im Bereich dieser Gemeinschaftsstellplätze
eine Fläche für Müllbehälter geplant ist.

Im Bereich der AWSH erfolgt die Abholung aller Abfallbehälter als Straßenrandentsor-
gung. Die Behälter aus der „Gemeinschaftssammelanlage für Abfall“ sind daher am Ab-
fuhrtag durch die späteren Bewohner:innen an der Friedenstraße zur Abholung bereit zu
stellen.

4.6 Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach gel-
ten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als
im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder
zulässig.

Geschützte Biotope

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehenden Knicks sind nach § 21 Abs. 1
Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Knicks weisen grundsätzlich eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf und unter-
liegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4
LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträch-
tigung von Knicks führen, bedürfen einer Ausnahme und sind auszugleichen.

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt des an der westlichen Plangebietsgrenze befindli-
chen Knicks vor. Zur Sicherung der Funktion des Knicks wird innerhalb der festgesetzten
öffentlichen Grünfläche ein 5,0 m breiter Schutzstreifen gemessen ab der Vorderkante
des Wallfußes des Knicks, festgesetzt. Dieses Schutzbereiches ist von gärtnerischer
oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabun-
gen freizuhalten und als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x
jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes)
und auf Dauer zu erhalten. Die geplante Reihenhausbebauung weist zudem einen Ab-
stand von 10,0 m von der Vorderkante des Wallfußes des Knicks auf.

Der nördliche Knick wird in seiner Struktur ebenfalls weitestgehend erhalten. Zur Siche-
rung einer verkehrssicheren Ein- und Ausfahrt aus bzw. in das Plangebiet wird der be-
stehende Knickdurchlass verbreitert. Hierzu ist die Entfernung eines Knickabschnitt von
ca. 8,0 m Breite erforderlich. Aufgrund der geplanten Verdichtung der baulichen Nutzung
innerhalb des Plangebietes ist zudem die Einhaltung des durch die untere Naturschutz-
behörde des Kreises Herzogtum Lauenburg geforderten Schutzstreifens von mindestens
5,0 m sowie des Abstandes der geplanten Bebauung von mindestens 10,0 m zum nörd-
lichen Knick nicht möglich, so dass eine Entwidmung des Knicks erforderlich ist.

Gleichwohl bleibt der Bestand als Gehölzstreifen („freiwachsende Hecke“) erhalten. Hierfür gilt gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ein Ausgleichserfordernis für die Entwidmung im Verhältnis 1 zu 1 und ein Ausgleichserfordernis für den Verlust im Verhältnis 1 zu 2.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden rund 56 m Knick (20,5 m westlich der Zufahrt, 35,5 m östlich der Zufahrt) entwidmet und ca. 8,0 m durch die geplante Verbeiterung der Ein- und Ausfahrt zum Wohngebiet beseitigt. Demnach ist ein Ausgleich von 72 m Knick erforderlich. Innerhalb des Gemeindegebietes und umgebend stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung. Aufgrund dessen erfolgt ein externer Ausgleich innerhalb des Ökokonto Az.: 670022.8540.1809.19-0002 des Kreises Segeberg mit der Maßnahme einer Knickneuanlage in der Gemeinde Klein Rönnau, Gemarkung Klein Rönnau, Flur 2, Flurstücke 1/1. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel in der Eingriffsregelung

Im Rahmen der Haselmauskartierung in 2023 wurde im westlichen Knickabschnitt des Plangebietes die Rote Waldameise festgestellt, welche durch ihren nationalen Schutzstatus in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen wäre. Wie zuvor beschrieben, ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung zwar bereits als abgearbeitet, die Berücksichtigung der national geschützten Arten über die Artenschutzprüfung (Abarbeitung der europäisch geschützten Arten) hinaus ist als Grundlage der Privilegierung im Artenschutz natürlich zielführend.

Der Ameisenhügel im Geltungsbereich liegt an der Westgrenze im dortigen Knick im südlichen Knickabschnitt. Die Ameisen nutzen i.d.R. waldartige Lebensräume und haben hier häufig Nahrungsbäume, d.h. z.B. Kiefern, die belaufen werden und auf denen z.B. Blattläuse „gehalten“ werden. Die Brachfläche der Flächeninanspruchnahme ist als Nahrungsfläche von geringer Bedeutung. Sie entspricht nicht den Anforderungen der Waldameise an ihren Nahrungsraum. Es ist zu erwarten, dass eher der südlich liegende Friedhof als Nahrungsraum genutzt wird und deshalb das Nest auch im Süden des Knicks liegt. Der Knick selbst kann im Zusammenhang mit dem Überhälter ebenfalls eine Bedeutung haben.

Bewertung der Betroffenheit des Ameisenhügels und des Lebensraums

Das Nest liegt im Knick aus großen Haselsträuchern und damit in der Fläche mit Festsetzung Gehölzerhalt (Knick) sowie angrenzend an den Schutzstreifen für den Knick. Im Westen des Knicks liegt ein Wohnbaugebiet mit neuen Einfamilienhäusern und Gärten bis an den Knick. Eine Beeinträchtigung durch das Wohngebiet ist derzeit nicht gegeben. Der Knick ist als Haselknick mit größeren Sträuchern ausgebildet.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Gehölze und den Schutzstreifen ist eine Beeinträchtigung des Ameisennestes nicht zu erwarten. Durch Gartennutzung ist eine (unzulässige) Nutzung bis in den Knick denkbar, wenn auch rechtlich nicht relevant. Zur Sicherheit für die Gemeinde wird ein zusätzlicher Schutz für das Ameisennest vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 1 in der Eingriffsregelung

Es ist ein Schutz durch Drahtzaun oder durch Holzgerüst möglich. Da hier eine Nutzung der Ameisen als Nahrung durch den Grünspecht, der ggf. auf dem Friedhof vorkommen könnte, nicht auszuschließen ist, wird hier die Variante mit Holzgerüst vorgesehen. Dies ist innerhalb des Knicks auch ohne Eingriff in den Knick umsetzbar.

In der Bauzeit ist eine Beeinträchtigung ebenfalls durch den Schutzstreifen zwar gegeben, es wird aber vorgeschlagen, hier eine feste bauzeitliche Abgrenzung vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 2 in der Eingriffsregelung

Es wird zur Sicherstellung des Schutzes für den Schutzstreifen in der Bauzeit eine feste Abgrenzung durch Bauzaun o.ä. zwischen Flächeninanspruchnahme und Schutzstreifen hergestellt. Diese verbleibt, bis die angrenzenden Häuser hergestellt sind.

Der Nahrungsraum im Bereich Friedhof wird nicht durch das Wohngebiet beeinträchtigt. Der Knick selbst bleibt ebenfalls ohne Beeinträchtigung (Festsetzung und Schutzstreifen). Die Eiche als Überhälter im Knick wird ebenfalls nicht beeinträchtigt (zum Erhalt festgesetzt).

Artenschutz

Die Prüfung der Betroffenheiten der Fauna zeigt potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheiten bei Haselmaus, Fledermäusen, Brutvögeln der Gehölze und der Staudenfluren. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde erfolgte eine Kartierung des möglichen Haselmausbestandes innerhalb der umgebenden Knicks. Es wurden keine Haselmäuse gefunden, so dass hier ein Negativnachweis erbracht wurde und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Neben der Umsetzung von Bauzeitenregelungen, Vermeidungsmaßnahmen gegen Lichtwirkung in angrenzende Flächen, ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Kompensation erforderlich, die über den allgemeinen Biotopausgleich im Rahmen des Knickausgleichs hinaus geht. Mit dem Erhalt der Knicks und späteren Anlage von Gärten werden auch die Arten der national geschützten Amphibien und Reptilien sowie Weinbergschnecke, die Heuschrecken und Schmetterlinge der Eingriffsfläche ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können damit durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Weitergehende Maßnahmen zum Artenschutz, eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder zur Eingriffsregelung und Fauna sind nicht erforderlich.

Für Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien werden folgende Maßnahmen definiert:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01 Fledermäuse:

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Entfernungen der Gehölze und Brachvegetation sind außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende September, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämdend, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei späterer Flächenbebauung ist dies nicht sicher. Vor Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss daher durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen am Vorhabenort erbracht werden.

Die Maßnahme führt zu einer Bauphase oder Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit auch, so dass Vögel sich auf die Störung einstellen können. Es können damit Nahrungsflächen im Umfeld ausweichend genutzt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03 Amphibienzaun

Es ist ein Amphibienzaun um den Geltungsbereich bzw. die Baustellen vor Baufeldfreimachung und Geräteinsatz herzustellen und im Zeitraum vom 01.02. bis 31.10. zu pflegen und zu erhalten. Dieser muss aus dem Baufeld nach außen übersteigbar sein. Fangnetze sind nicht einzusetzen. Tiere können bei ggf. erfolgenden Wanderungen um das Baufeld herum wandern. Der Zaun ist bis zur Fertigstellung der Gebäudes und der Wege zu pflegen und später wieder abzubauen. Bei Herstellung in der Wanderzeit vom 01.02. bis 31.07. ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass vor Baubeginn keine Tiere innerhalb des Zaunes verblieben sind.

Für Fledermäuse ist vorliegend nur das Nahrungsteilrevier betroffen, so dass keinen Ausgleich erforderlich ist.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als „Reines Wohngebiete“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und dienen damit dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, welche ansonsten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund Ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des teils hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Ziel des Bebauungsplanes ist eine verdichtete Bebauung mit insgesamt bis zu neun Reihenhauseinheiten. Die bewusst reduzierte Grundstücksfläche soll hierbei eine kostengünstige Bebauung ermöglichen, welche auch für junge Familien oder ältere Senioren wirtschaftlich umsetzbar ist. Aufgrund der eigenständigen Lage innerhalb der Ortslage mit seinen umgebenden Knicks

ist das Gebiet für eine solche Entwicklung geeignet. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die geringe Einsehbarkeit nicht abzuleiten.

Eine weitergehende Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO definierten baulichen Anlagen wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht. Aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzungen, der Wege und Stellplätze, ist eine höhere Versiegelung der Flächen erforderlich. Zumeist wären diese Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt diese hingegen als Bestandteil des Baugebietes fest, so dass eine Erhöhung der Grundflächenzahl für diese Anlagen erforderlich ist. Zum Ausgleich setzt der Bebauungsplan fest, dass diese Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen mit entsprechend durchlässigem Bodenaufbau herzustellen sind.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist demnach auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt als feste Größe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (m ü.NHN) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m ü.NHN.

Im Bereich der geplanten südlichen Kopfbauten der Reihenhauszeilen ist eine Erhöhung durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses denkbar und soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich daher eine Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 29,5 m ü.NHN fest.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Fläche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise in Form von Hausgruppen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer verdichteten Reihenhausbebauung. Gemäß Baukonzept bestehen diese Hausgruppen aus vier bzw. fünf selbstständigen Gebäuden von insgesamt unter 50 m Länge.

Die festgesetzten Baufelder bilden die geplante Bebauung des städtebaulichen Konzeptes ab. Zur Sicherung einer gewissen Flexibilität in der späteren baulichen Umsetzung werden die Baugrenzen hierbei nicht „gebäudescharf“ abgegrenzt.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der langfristigen Erschließung der einzelnen Reiheneinheiten setzt der Bebauungsplan entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten fest.

Begünstigte sind hierbei die jeweils anliegenden Grundstückseigentümer sowie die Ver- und Entsorgungsträger.

5.4 Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze

Das Städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines kompakten Wohnquartieres mit einem zentralen Gemeinschaftsfläche als innere Erschließung vor. Grundlegendes Ziel ist es, den motorisierten Verkehr am Quartierseingang in Form eines Gemeinschaftsstellplatz anzuordnen und die weitere Anbindung als rein fußläufige Erschließung zu planen. Demgemäß sind Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GSt) zulässig.

5.5 Nebenanlagen

Das Konzept sieht vor, dass die Müllentsorgung direkt über die angrenzende Friedenstraße erfolgt. Ein Befahren der gemeinschaftlichen Stellplatzfläche durch die Müllfahrzeuge ist hingegen nicht geplant, so dass im Bereich dieser Gemeinschaftsstellplätze eine Fläche für Müllbehälter geplant ist.

Diese Flächen ist als Gemeinschaftssammelanlagen für Abfall festgesetzt.

5.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sind Teile der vorgelagerten Friedenstraße in den Plangeltungsbereich einbezogen.

5.7 Grünflächen

Die umgebenden Knicks und dessen Schutzstreifen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Trennung gegenüber den festgesetzten Wohngebietsflächen unterstreichen und somit rechtlich sicherstellen, dass keine baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

Wenngleich der nördliche Knick in seiner rechtlichen Definition als Knick entwidmet wird, so soll dieser als Gehölzstreifen in Form einer freiwachsenden Hecke dauerhaft erhalten werden.

5.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die Gemeindevertretung Berkenthin hat in ihrer Sitzung am 21.06.2022 einen Grundsatzbeschluss zur Wärmeversorgung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Demnach soll für den Bebauungsplan die Wärmeversorgung ausschließlich durch regenerative Energien sichergestellt werden. Nach Auffassung der Gemeinde bietet sich dazu neben der Verbrennung von Holzpellets der Einsatz einer Wärmepumpe an.

Aufgrund des hohen Wärmedämmstandards von Neubauten und des damit einhergehenden geringeren Wärmebedarfs ist angedacht, die Versorgung der Wohneinheiten mit Wärme zur Beheizung und Trinkwarmwasserversorgung über eine zentrale

Wärmepumpe sicherzustellen. Die Luft-Wasser-Wärme-pumpe soll auf der hierzu festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale“ in einem separaten Gebäude erfolgen. Mittels einer Nahwärmeleitung werden die Wohneinheiten angeschlossen. Dabei sollen indirekte Hausübergabestationen zum Einsatz kommen. Die Stromversorgung der Wärmepumpe als auch der Elektrogeräte in den Wohneinheiten soll i. W. über Photovoltaikmodule auf den Dachflächen erfolgen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes wird der Knick entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Knicks wird ein 5,0 m breiter Knickschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der eigentliche Schutzstreifen darf nur extensiv gepflegt und nicht für bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen genutzt werden. Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten.

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes erfolgt eine Entwidmung des Knicks entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Gleichwohl bleiben die eigentliche Gehölzbestände des Knicks grundsätzlich erhalten und werden als öffentliche Grünflächen mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzt.

Der durch die Entwidmung und die kleinteilige Knickbeseitigung im Bereich der Zufahrt erforderliche Knicka Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Die geplante Entwicklung des Wohngebietes betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Friedhofskapelle“. Der Denkmalstatus des Friedhofes selbst befindet sich derzeit noch in der Prüfung.

Um eine Beeinträchtigung des vorhandenen und etwaigen zukünftigen Denkmalbestandes auszuschließen, ist am östlichen Geltungsbereichsrand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als optische Sichtabgrenzung zum Friedhof hin festgesetzt. Dies ist unabhängig vom Grünbestand des Friedhofes selbst zu sehen, da die hiesige Planung aus sich heraus sicherstellen muss, dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen oder zumindest stark abgemildert wird.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern.

Entsprechend sind innerhalb des geplanten Wohngebietes bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen als Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 40°, **Pulldächer mit einer Dachneigung von bis zu 30°** und begrünte Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 ° zulässig. Die Festsetzung von Dachflächen in roten, rotbraunen und anthrazitgrauen Farben greift hierbei ebenfalls das vorhandenen Farbspektrum der Umgebung auf. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Dachfenstern sind unzulässig, da glänzende Materialien durch das Reflektieren der Sonneneinstrahlung weithin in der Umgebung sichtbar wären. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen. Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Bauherren zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet.

Im Hinblick auf das einheitliche Erscheinungsbild ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Baukörper mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen sind. Damit soll sichergestellt werden, dass der homogene Charakter der Siedlung auch bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durch die künftigen Eigentümer erhalten bleibt.

Aufgrund der städtebaulich untergeordneten Bedeutung gelten die genannten Festsetzungen nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie die Dächer von untergeordneten Bauteilen des Hauptgebäudes, wie beispielsweise Wintergärten, Terrassenüberdachungen.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Ziel der Gemeinde ist es eine klimagerechte Planung zu betreiben. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes Holzfassaden zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Aufgrund der städtebaulich untergeordneten Bedeutung gelten die genannten Festsetzungen nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den gemeinschaftlichen Flächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorgartenbereichen der privaten Wohngrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m auch die Sicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

6.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit kleinteiligen Reiheneinheiten. Aufgrund der ländlichen Lage des Ortsteiles ist davon auszugehen, dass die künftigen Bewohner vielfach mindestens einen Pkw nutzen werden.

Damit die in den vorgelagerten Erschließungsstraßen geplanten öffentlichen Stellplätze nicht durch die Bewohner des Wohngebietes dauerhaft besetzt werden, setzt der Bebauungsplan fest, dass für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz herzustellen ist.

Die Stellplätze werden hierbei als Gemeinschaftsstellplatzanlage im nördlichen Plangebiet verortet.

7 Hinweise

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen gibt der Bebauungsplan entsprechende Hinweise auf zu beachtenden anderweitige rechtliche und/oder technischen Regelungen. Diese sind im Rahmen der Genehmigung und der späten Realisierung zu beachten.

7.1 Artenschutz

Die im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzprüfung definierten Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweis: Aufgrund des Negativnachweises der Haselmaus in 2023 entfallen die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Haselmäuse (vormals AS-01 und AS-02) des Artenschutzgutachtens aus 2022.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01 Fledermäuse:

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen im Geltungsbereich ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Entfernungen der Gehölze und Brachvegetation sind außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende September, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämd, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei späterer Flächenbebauung ist dies nicht sicher. Vor Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss daher durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen am Vorhabenort erbracht werden.

Die Maßnahme führt zu einer Bauphase oder Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit auch, so dass Vögel sich auf die Störung einstellen können. Es können damit Nahrungsflächen im Umfeld ausweichend genutzt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03 Amphibienzaun

Es ist ein Amphibienzaun um den Geltungsbereich bzw. die Baustellen vor Baufeldfreimachung und Geräteinsatz herzustellen und im Zeitraum vom 01.02. bis 31.10. zu pflegen und zu erhalten. Dieser muss aus dem Baufeld nach außen übersteigbar sein. Fangemier sind nicht einzusetzen. Tiere können bei ggf. erfolgenden Wanderungen um das Baufeld herum wandern. Der Zaun ist bis zur Fertigstellung der Gebäudes und der Wege zu pflegen und später wieder abzubauen. Bei Herstellung in der Wanderzeit vom 01.02. bis 31.07. ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass vor Baubeginn keine Tiere innerhalb des Zaunes verblieben sind.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 1 in der Eingriffsregelung

Zum Schutz des Ameisenbestandes ist der im westlichen Knick vorhandene Ameisenhügel durch ein Holzgerüst einzuzäunen. Da hier eine Nutzung der Ameisen als Nahrung durch den Grünspecht, der ggf. auf dem Friedhof vorkommen könnte, nicht auszuschließen ist, wird hier die Variante mit Holzgerüst vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 2 in der Eingriffsregelung

Zur Sicherstellung des Schutzes für den Schutzstreifen in der Bauzeit ist eine feste Abgrenzung durch Bauzaun o.ä. zwischen Flächeninanspruchnahme und Schutzstreifen herzustellen. Diese verbleibt, bis die angrenzenden Häuser hergestellt sind.

7.2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

7.3 Denkmalschutz

Umgebungsschutz gemäß § 12 DSchG

Die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Friedhofskapelle“, Am Friedhof. Der Denkmalstatus des Friedhofes selbst befindet sich derzeit noch in der Prüfung. Denkmalpflegerische Belange werden somit von der Planung berührt.

Um eine Beeinträchtigung des vorhandenen und etwaigen zukünftigen Denkmalbestandes auszuschließen, setzte der Bebauungsplan am östlichen Geltungsbereichsrand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als optische Sichtabgrenzung zum Friedhof hin fest.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen „die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen“ der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Für Sonnenkollektoren und PV-Anlagen kann gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt bestehen.

Die Hinweise zum Umgebungsschutz sind entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen.

Allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG SH

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.4 Brandschutz

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Flächen mit eingetragenen Geh- und Leitungsrechten sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

7.5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Berkenthin, Am Schart 16, 23919 Berkenthin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Maßnahmen zur Bodenordnung sind demnach nicht erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Anbindung an die vorgelagerte Erschließungsstraße, die Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie durch geringfügige Anpassungen im Bereich des östlich angrenzenden Friedhofsstellplatzes. Die Herstellung erfolgt voraussichtlich durch die Gemeinde als Erschließungsträger.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbleiben nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke können Einnahmen generiert werden.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Berkenthin, den

.....

Bürgermeister
(Thorn)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert.

Die erfolgten Änderungen sind in der Begründung, der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in roter Schrift kenntlich gemacht.

In der Begründung wurden folgende Seiten inhaltlich geändert:

- Seite 6/7 - Grundlage des Verfahrens
- Seite 26 - Städtebauliches Konzept
- Seite 34 - Art und Maß der baulichen Nutzung
- Seite 37 - Gestaltung baulicher Anlagen und Dachgestaltung

Ergänzend wurde der Stand der Rechtsgrundlagen angepasst.